



Roskilde den 1. maj 2024

Referat af ordinær generalforsamling 2024 i E/F Lærkegården III

Generalforsamlingen fandt sted den 16. april 2023 kl. 17:00. i foreningens kælderlokale, Knud Den Stores Vej 38, 4000 Roskilde.

Dagsordnen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne regnskabsår
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor (Regnskab 2023 er vedlagt)
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår 01.01.2024-31.12.2024 (Budget 2024 er vedlagt)
Til orientering er stigninger fra YouSee reguleret hos ejerne, når ejerforeningen bliver opkrævet stigningerne fra YouSee pr. 01.01.
 - a. Bestyrelsen foreslår at der bruges kr. 65.000 til maler til maling af udvendigt træværk jf. vedlagte tilbud, samt at beløbet dækkes af grundfondsmidlerne (Bilag 1)
 - b. Bestyrelsen foreslår, at der bruges kr. 170.000 til murer til renovering af altaner jf. vedlagte tilbud samt at beløbet delvist dækkes af de resterende midler i grundfonden (Bilag 2)
5. Indkomne forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Husordnens pkt. 10
Bestyrelsen foreslår, at følgende sætning udgår af husordenen:

"Bankning af tæpper må kun finde sted på det opstillede stativ på parkeringspladsen."

idet, der ikke længere er opstillet stativ på parkeringspladsen.
 - b. Husorden – nyt punkt
Bestyrelsen foreslår at nyt punkt til foreningens husorden:

*"12. Beplantning
Der må alene ændres på/i beplantningen på foreningens fællesarealer efter godkendelse fra bestyrelsen."*
6. Valg af formand for bestyrelsen:
Formand (indtrådt) Erik Ryberg, på valg i 2024
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:
Medlem Ole Krag, på valg i 2025
Medlem (indtrådt) Jóna Halvor Larsen, på valg i 2024 modtager ikke genvalg.



8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
Valg af suppleant
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt.

Heidi Wennberg – Nr. 38, lejl. 108

- a. Beder bestyrelsen redegøre for hvor langt de er nået med altan-projektet. I forhold til, at vi beboere blev enige om at gå 2 veje mht. tilbud. Det er tilkommet tilbud som er videresendt til bestyrelsen. De 2 veje der blev besluttet at gå - til sidste GF var:
 - i. A) Pris/tilbud på renovering altaner
 - ii. b) Pris/tilbud på nye altaner med udvidelse af eksisterende
- b. Jeg foreslår at vi stemmer om at få tilsluttet og oprettet ladestander og måler til opladning af el-biler. Tænker det er en god investering fremover, da behovet vil komme og det også vil være en fordel ved evt. salg af vores lejligheder.
(Bilag 3_Tilbud fra OK er vedlagt som bilag til indkaldelsen)

Ad 1

Vinnie Bækkel fra Real Administration A/S blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet og indkaldt som bestemt i foreningens vedtægter, og det blev oplyst, at dirigenten anså generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev konstateret, at der var fremmødt eller repræsenteret 18 ud af 19 mulige lejligheder udgørende et fordelingstal på 123 ud af 130 mulige.

Ad 2

Formanden Erik Ryberg aflagde bestyrelsens beretning.

En beboer spurgte til om gavlen var blevet repareret, så man ikke fik flere vandskader den vej. Bestyrelsesmedlem Ole Krag redegjorde for, at muren havde gennemgået og repareret fuger i hele gavlen.

En beboer spurgte til projektet omkring altanerne. Der var en længere drøftelse og debat herom. Det blev bl.a. drøftet om dette projekt kontra det projekt bestyrelsen havde præsenteret tidligere år, samt hvordan man var kommet frem til den nuværende løsning.

Beretningen blev taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

Ad 3

Dirigenten fremlagde regnskabet for 2023 og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Regnskabet 2023 blev godkendt.

Ad 4

Dirigenten indledte med, at de i budgettet indarbejdede forslag ville blive drøftet efter gennemgang af budgettet 2024.



4 a

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget.

Der var en drøftelse om forslaget, og der blev givet forskellige holdninger til kende. Der blev drøftet om man kunne forvente en merudgift til dækning af evt. miljøaffald, bestyrelsen oplyste hertil, at det var man ikke bekendt med, idet tilbuddet omhandlede en maleropgave.

Forslaget blev vedtaget

4 b

Dirigenten læste forslaget højt og formanden motiverede forslaget.

En beboer spurgte til om tilbuddet allerede var accepteret, idet ordlyden på det fremsendte var "Ordrebekræftelse". Formanden oplyste, at der var tale om en fejl i murerfirmaets system, så der var tale om et tilbud.

En beboer spurgte til hvorfor den anført pris ikke stemte overens med beløbet i forslaget, formanden bemærkede der var tale om en fejl, og at tilbuddet var på den fulde pris. Dirigenten redegjorde for, at det som følge af det store fremmøde, ville være et ændringsforslag, hvor bestyrelsen bemyndiges til at bruge kr. 215.500 til altanprojektet, og at budgettet ville blive korrigeret som følge heraf.

En beboer spurgte til, om man kunne kigge på taget ved tagrenden, når man havde stillads oppe. Bestyrelsen bekræftede, at man havde aftalt, at man skulle kigge på det med en murer, og hvis der var behov for øvrige håndværkere.

En beboer spurgte til, om bestyrelsen havde overvejet, at flytte den indvendige nedløbsrør ud – således som man havde drøftet tidligere. Der var en lang drøftelse og debat herom. Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde medtaget dette i overvejelserne.

Dirigenten satte følgende til afstemning

"Bestyrelsen foreslår, at der bruges kr. 215.500 til murer til renovering af altaner, samt at beløbet delvis dækkes af de hensatte midler."

Generalforsamling blev gjort opmærksom på, at vedtagelse af dette forslag ville medføre et korrigeret budget.

Forslaget blev vedtaget.

Herefter blev budgettet med korrektion sat afstemning

Budgettet blev godkendt. Korrigeret budget er vedlagt nærværende referat.

Ad 5

5 a

Dirigenten læste forslaget højt. Der var ingen spørgsmål.

Forvalget blev vedtaget.

5 b

Dirigenten læste forslaget højt, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

En beboer spurgte til, om bestyrelsen havde udarbejdet en plan for beplantningen. Bestyrelsen oplyste, at de ikke havde arbejdet med en sådan, men at man ønskede en harmoni i beplantningen.

Forslaget blev vedtaget. Revideret husorden er vedlagt nærværende referat.

Ad 6

Formand Erik Ryger blev genvalgt.

Ad 7

Anne Marian Bardtrum Christensen blev valgt som ny bestyrelsesmedlem

Den samlede bestyrelsen består herefter af:

Formand Erik Ryberg (2026)

Bestyrelsesmedlem Ole Kragh (2025)

Bestyrelsesmedlem Anne Marina Bardtrum Christensen (2026)

Ad 8

Jóna Halvor Larsen blev genvalgt som suppleant.

Ad 9

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 10**10 a**

Forslagsstiller redegjorde for, at punktet var blevet drøftet og besvaret tidligere.

10 b

Forslagsstiller redegjorde for sit punkt til drøftelse, og der var en længere konstruktiv drøftelse af emnet. Evt. interesserede i opsætning af ladestandere, kan udarbejde et fyldestgørende forslag som kan medtages på en senere generalforsamling.

Vedligeholdelsesplan

Den nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2019, havde bestyrelsen overvejet at få udarbejdet en ny? Bestyrelsen mente stadig at vedligeholdelsesplanen var aktuel, og at man ikke på nuværende tidspunkt ville få udarbejdet en ny.

Vinduer og døre

En beboer ønskede, at man havde fokus på udskiftning af vinduer og døre. Ole Krag oplyste, at man i bestyrelsen havde fokus på, at det var en kommende projekt, og havde planer om, at få indhentet noget rådgivning herom i løbet af næste år.

Motionscykler

En beboer spurgte til motionscyklerne i rummet i kælderen. Det blev oplyst, at det var til frit brug for alle.

Axel Otto Edinger oplyste, han var uddannet idrætslærer, og vil meget gerne hjælpe nogen i gang med træning/bevægelse, hvis det er af interesse.

Stejl rampe til cykler

En beboer gjorde opmærksom på, at rampen til cykler var meget stejl, og det kunne være svært at få sin cykel op, og spurgte til muligheden om at etablere et cykelskur. Bestyrelsen havde ikke nogen planer herom, men opfordrede til, at nogen kunne udarbejde et forslag til en senere generalforsamling.

Referater af bestyrelsesmøder - Information

En beboer ønskede at der blev udsendt referater af bestyrelsens møder.



Bestyrelsen havde ikke praksis herfor, og ville tage det op til overvejelse. Bestyrelsen oplyste, at man brugte referaterne som arbejdsredskaber.

Der var flere som ytrede ønske om, at der var lidt mere kommunikation fra bestyrelsen, herunder også at opslag på opslagstavlen blev sendt ud på mail.

Julegløgg

Axel Otto Edinger reklamerede for julegløgg, den 30 november 2024 kl. 14:00 i kælderlokalet.

INFORMATION OM HAVEDAGE

Havedage afholdes i år søndag den 26. maj 2024 og søndag 15. september 2024.

INFORMATION OM HJEMMESIDE

Hjemmeside: www.lærkegården3.dk

Da der ikke var yderligere punkter til behandling blev generalforsamlingen hævet.

Signeres og dateres digitalt af dirigenten og den samlede bestyrelsen via www.Penneo.dk

BERETNING 2024

1. Det var kedeligt at Heidi forlod os på den måde.

2. Udførte punkter i året der gik.

Vi fik laver strøm i kælderen

Repareret alle ydervægge for dårlige fuger.

Træerne til nr. 36 blev rettet til så alle er tilfredse

Skiftet et par lamper på svalegangen de (de gamle lamper må ikke produceres mere)

Vi har haft et par havedage med god tilmelding.

Vi er nogle der har haft vand ind af de vinduer der kan åbnes. Vi må konstatere at det er en konstruktion der ikke kan tåle de stærke storme med slagregn. (det er ikke fordi der er noget i vejen med vinduerne. Vinduerne er fra 2006, og tætningerne består af 2 aluminium skinner i bunden af vinduet der går ind i hinanden, og er derfor ikke er tætte for det store vindtryk vi oplevede.

Paragraf 24,2 i vedtægterne.

Vedligeholdelse.

Altanprojekt Pris ca. 3000,000,00

10 år. 2400 kr pr.md = 60,000 kr. i rente

20 år 1500 kr.pr.md = 130,000 kr.i rente

Afslaget blev meddelt i henhold til generalforsamlingsreferatet.

Da foreslaget kom under eventuelt, kan bestyrelsen vurdere om det økonomisk forsvarligt for foreningen

Hvis bestyrelsen ikke fandt det økonomisk forsvarligt overfor for foreningen.
Den 28 nov. besluttede bestyrelsen ikke at bruge tilbuddet, dette er meddelt
Balco d. 29 dec. (Henrik)

Træerne til naboen er rettet til hos dem.

I henhold til vedligeholdelsesplanen

Bestyrelsen agter at følge vedligeholdelsesplanen(2018) bedst muligt.

Med hensyntagen til økonomien

Vi har nu fået tilbud på reparation af altaner hvilket kun indebærer at det skadede bliver repareret, og andre betonskader (på kanten af svalegangen mellem stuen og 1 sal.

Vi har fået 2 tilbud på maling af træværket på ejendomme. Det drejer sig om vindskeder, og udhængsbrædder på begge sider af ejendommen, samt de 3 dørkarme ud til svalegangende

Der er lavet en ny kontrakt med PO anlæg om græsslåning og andet.

Vi vil gerne have følgende rettelser indført i husorden:

Bankning af tæpper (slettes)

Der må kun ændres på beplantningen på fællesarealerne efter godkendelse fra bestyrelsen.

Cykler der ikke bruges skal opbevares i eget kælderrum, eller bortskaffes.

Cykelkælderen er ikke oplagsplads, for gamle cykler

Andre ubrugte effekter må kun stå max.3 md, og det skal aftales med bestyrelsen

Der er stillet foreslag om oprettelse af ladestander.

Bestyrelsen mener ikke der er behov for det på nuværende.

Prisen for oprettelse af ladestander vil blive 15-20,000 kr., hvilket vores budget ikke kan indeholde, med de vigtigere tiltag vi har gang i.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-01 11:40:56 UTC



Anne Marina Bardtrum Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 883b8058-ae09-4652-9e25-dbb3a632c9df

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-01 17:01:21 UTC



Ole Kragh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: ole.kragh@outlook.com

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-06 15:32:54 UTC



Erik Ryberg

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lærkegården III

Serienummer: 9bb68676-5fcf-4d9c-901f-56306aabb9ca

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-07 11:55:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**